

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A)**

Première chambre

Audience publique du 03 mars 2022

Pourvois : n° 191/2020/PC du 21/07/2020 et 311/2020/PC du 16/10/2020

Affaire : Dame KOUSSAYER Najatte

(Conseil : Maître Landry Anastase BAGUY, Avocat à la Cour)

Contre

**Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières
(SAPRIM)**

(Conseils : la SCPA OUANGUI-VE et Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 057/2022 du 03 mars 2022

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 03 mars 2022 où étaient présents :

Messieurs	César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
et Maître :	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré sous le n°191/2020/PC du 21 juillet 2020, formé par Maître BAGUY Landry Anastase, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Africaine, rue Alpha BLONDY, 04 BP 1023 Abidjan, Côte d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte de dame KOUSSAYER Najatte, demeurant à Abidjan Marcory Résidentiel, 01 BP 5978 Abidjan 01, dans la cause qui l'oppose à la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM, dont le siège est sis à Abidjan Plateau, Avenue Chardy, Immeuble NOUR AL HAYAT, 01 BP

1749 Abidjan 01, ayant pour conseils la SCPA OUANGUI-VE et Associés, Avocats à la Cour, demeurant Commune de Cocody, Immeuble NOURA, Bâtiment A-Mezzanine, 1^{er} étage route du Lycée Technique, 01 BP 1306 Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt ADD n°046/2020 du 14 mai 2020 rendu par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable tant l'appel principal que l'appel incident interjetés par la société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM et madame KOUSSAYER Najatte contre le jugement RG N°4104/2018 rendu le 12 décembre 2019 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Infirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame KOUSSAYER Najatte des lieux loués ;

Dit que la SAPRIM devra lui payer une indemnité d'éviction ;

Avant-dire-droit, sur le montant de l'indemnité d'éviction due par la SAPRIM à Madame KOUSSAYER Najatte ;

Ordonne une expertise à l'effet de déterminer cette indemnité d'éviction en prenant en compte divers éléments, dont le montant du chiffre d'affaires, les investissements réalisés par le preneur, la situation géographique du local et les frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

Désigne pour y procéder monsieur VOZY Firmin Désiré, expert-comptable agréé, demeurant à Abidjan 08 BP 2416 Abidjan 08, Tel : 07 93 25 68 ;

Lui impartit un délai d'un mois pour le dépôt de son rapport au greffe de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan dès la notification de la mission, sous le contrôle de madame OUATTARA Assetou, Conseiller à la Cour de céans ;

Dit que madame KOUSSAYER Najatte est tenue de faire l'avance des frais d'expertise ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 18 juin 2020 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens... » ;

et le recours enregistré sous le n°311/2020/PC du 16 octobre 2020, formé par le même conseil au nom de dame KOUSSAYER Najatte, dans la cause qui l'oppose à la SAPRIM assistée de la SCPA OUANGUI-VE et Associés, Avocats à la Cour,

en cassation de l'arrêt définitif n°046/2020 du 30 juillet 2020 rendu par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt avant-dire-droit n°046/2020 du 14 mai 2020 ;

Homologue le rapport d'expertise ;

Dit l'appel incident de madame KOUSSAYER Najatte partiellement fondé ;

Rejette la demande de sursis à statuer ;

Condamne la Société Abidjanaise de Promotion Industrielle et Immobilière dite SAPRIM à payer à madame KOUSSAYER Najatte la somme de 33 688 961 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Subordonne le départ de madame KOUSSAYER Najatte des lieux loués au paiement de l'indemnité d'éviction ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne madame KOUSSAYER Najatte aux dépens... » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

Vu les articles 13, 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que selon les énonciations des arrêts attaqués, la société SAPRIM qui entendait reprendre les lieux loués par dame KOUSSAYER Najatte offrait à celle-ci une indemnité d'éviction de 25 000 000 de FCFA que celle-ci refusait ; que la société SAPRIM saisissait alors le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, par jugement RG N°4104/2018 du 12 décembre 2019, la recevait en la forme de son action mais disait celle-ci mal fondée et la déboutait par conséquent de l'ensemble de ses demandes ; que sur appels des deux parties, les arrêts dont pourvois étaient rendus ;

Sur la jonction des procédures

Attendu qu'il est acquis au dossier que les recours enregistrés au greffe sous le n°191/2020/PC du 21 juillet 2020 et le n°311/2020/PC du 16 octobre 2020 sont relatifs à la même affaire ayant donné lieu au même arrêt n° 046/2020 rendu le 14 mai 2020 par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan, opposant les mêmes parties ; qu'il y a lieu pour la Cour de céans d'en ordonner la jonction conformément aux dispositions de l'article 33 du Règlement de procédure de la CCJA, pour y être statué par un seul arrêt ;

Sur la recevabilité des pourvois

Attendu qu'il est produit au dossier de la Cour le mandat spécial daté du 15 avril 2021 que dame KOUSSAYER Najatte a donné à Maître Landry Anastase

BAGUY aux fins des présentes procédures ; qu'il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée sur le fondement de l'article 23 du Règlement de procédure de la CCJA par la SAPRIM n'est pas fondée ; que les recours sont recevables ;

Sur le premier moyen de cassation pris en sa première branche

Vu l'article 28 bis (nouveau), 1^{er} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il est fait grief aux arrêts attaqués d'avoir violé les articles 37 du décret n° 2019-567 du 26 juin 2019 fixant les modalités d'application de la loi portant statut des Commissaires de justice en Côte d'Ivoire, 123 et 170 du Code de procédure civile, commerciale et administrative, en ce que la Cour d'appel a déclaré l'appel principal de la SAPRIM et, partant, l'appel incident de la demanderesse recevables en la forme, alors que l'acte d'appel valant premières conclusions du 16 janvier 2020 encourait la nullité, comme ne remplissant pas les conditions de validité prescrites par les textes visés au moyen, exposant ainsi ses décisions à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 37 du décret n° 2019-567 du 26 juin 2019 fixant les modalités d'application de la loi portant statut des Commissaires de justice en Côte d'Ivoire, « Le commissaire de justice est tenu, à peine de nullité de ses actes, de mentionner au bas des originaux et de leur copie le coût total de chaque acte et d'indiquer le nombre de rôles, de copies de pièces, ainsi que le détail de tous les articles formant le coût de l'acte, conformément à la réglementation sur la tarification des actes des commissaires de justice » ; qu'il est constant, comme résultant de son examen, que l'acte d'appel du 16 janvier 2020 de la SAPRIM n'a pas observé ces prescriptions ; qu'il doit être déclaré nul et de nul effet ;

Attendu, en outre, que l'article 123 du Code de procédure civile dispose que « La nullité des actes de procédure est absolue ou relative. Elle est absolue, lorsque la loi le prévoit expressément ou que l'acte porte atteinte à des dispositions d'ordre public. Dans tous les autres cas, la violation d'une règle de procédure n'entraîne la nullité de l'acte que s'il en résulte un préjudice pour la partie qui s'en prévaut. La juridiction saisie doit soulever d'office la nullité absolue » ; qu'en disposant que « Le commissaire de justice est tenu, à peine de nullité de ses actes... », l'article 37 du décret n°2019-567 du 26 juin 2019 précité énonce une règle d'ordre public, dont la violation devait être soulevée d'office par la Cour d'appel qui, contrairement aux affirmations de la SAPRIM, n'avait pas à attendre une demande en ce sens de l'intimé pour constater la nullité de l'acte d'appel principal ;

Attendu enfin que l'article 170 du Code de procédure civile dispose que : « En tout état de cause, l'appel incident suit le sort de l'appel principal, sauf le cas où

l'appel principal a fait l'objet de désistement » ; qu'il s'ensuit que l'appel incident de dame KOUSSAYER Najatte n'était pas recevable en raison de l'irrecevabilité de l'appel principal de la SAPRIM tenant à la nullité de l'acte y relatif ;

Attendu qu'il s'infère de ce qui précède que les appels interjetés devant la Cour d'appel étaient irrecevables ; qu'en décidant autrement, les juges d'appel ont commis le grief articulé par le moyen qui suffit à la cassation des arrêts attaqués ; qu'il échet par conséquent pour la Cour de céans d'évoquer l'affaire sur le fond conformément aux dispositions de l'article 14, alinéa 5, du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que, pour réaliser un projet d'extension d'un hôtel, la société SAPRIM offrait à dame KOUSSAYER Najatte d'avec laquelle elle est liée par un bail à usage professionnel portant sur un local d'une superficie de 69,89 m² au sein de la galerie NOUR AL HAYAT au Plateau à Abidjan, moyennant un loyer mensuel de 343.170 FCFA, une indemnité d'éviction de 25 000 000 de FCFA, en contrepartie d'une reprise des lieux ; que face au refus de la locataire et par exploit du 31 juillet 2018, la SAPRIM saisissait le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan qui ordonnait une expertise qui évaluait ladite indemnité à la somme de 24 251 161 FCFA ; que par exploit du 29 novembre 2019, la SAPRIM saisissait le Tribunal de commerce d'Abidjan à l'effet de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à ladite somme et, subséquentement, prononcer la résiliation du bail ainsi que l'expulsion du locataire ; qu'en réplique, dame KOUSSAYER Najatte contestait l'expertise réalisée et dénonçait son caractère non-contradictoire, sollicitait une contre-expertise et plaidait le rejet de la demande de résiliation et d'expulsion à ses yeux mal fondée, la SAPRIM ne lui ayant jamais notifié de congé comme l'exige l'article 125 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que le 12 décembre 2019, le Tribunal de commerce d'Abidjan rendait le jugement RG N°4104/2018 dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu les jugements avant-dire droit n°4104/2018 du 13/02/2019 et n°41004/2018 du 27/03/2019 et n°41004/2018 du 18/07/2019 ;

Vu l'arrêt contradictoire n°250/2019 du 25/04/2019 ;

Reçoit l'action de la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM ;

L'y dit mal fondée ;

La déboute de l'ensemble de ses demandes ;

Condamne la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM aux entiers dépens de l'instance... » ;

Attendu que suivant exploit en date du 16 janvier 2020 de maître ABOU Agha Edmond, Commissaire de justice à Abidjan, la société SAPRIM relevait appel dudit jugement et concluait à son infirmation ; qu'elle faisait valoir que c'est en conformité avec les dispositions de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général que le congé avait été donné à dame KOUSSAYER Najatte et son indemnité d'éviction fixée par l'expert requis ; que c'est à tort que le tribunal avait rejeté ses demandes ; que dame KOUSSAYER Najatte interjetait appel incident conformément à l'article 170 du Code de procédure civile ; qu'elle reprenait tous ses arguments développés en première instance et concluait à la confirmation du jugement entrepris ;

Sur la recevabilité des appels

Attendu que pour les mêmes motifs de ceux retenus au fondement de la cassation de l'arrêt attaqué, il y a lieu pour la Cour de céans de déclarer les appels, principal et incident, irrecevables ;

Sur les dépens

Attendu que la SAPRIM succombe et sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Ordonne la jonction des recours enregistrés au greffe de ce siège sous le n° 191/2020/PC du 21 juillet 2020 et le n° 311/2020/PC du 16 octobre 2020 ;

Déclare lesdits recours recevables en la forme ;

Casse et annule les arrêts attaqués ;

Evoquant :

Déclare les appels principal et incident des parties irrecevables ;

Condamne la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite la SAPRIM aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé, les jour, mois et an que ci-dessus et ont signé :

Le Président

Le Greffier